

<<城中村改造法律实务>>

图书基本信息

书名：<<城中村改造法律实务>>

13位ISBN编号：9787562044291

10位ISBN编号：7562044295

出版时间：2012-9

出版时间：孙事龙 中国政法大学出版社 (2012-09出版)

作者：孙事龙

页数：338

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<城中村改造法律实务>>

内容概要

《“城中村”改造法律实务》的特点是把平日里所办理的涉及“城中村”改造的案件和各地做法加以梳理，并对部分地区有争议的改造方案进行评析，适时提出我们的建议，力求推荐更加完善的方案供各地参考。

《“城中村”改造法律实务》不仅适用于“城中村”改造，对于旧村改造、小城镇建设等同样具有参考价值。

<<城中村改造法律实务>>

作者简介

孙事龙，北京市律师协会土地法律专业委员会委员，北京市振邦律师事务所合伙人，中国人民大学律师学院客座教授，中国房地产法律服务网站站长。

从法官到律师20年司法工作，独立经办、代理各类案件千余件，曾担任多家拆迁办、开发公司、政府的法律顾问，发表多篇房地产的法学论文，擅长房地产领域策划和维权工作，出版《房屋拆迁新热点解析》等著作，在理论和实践的有机结合上形成了一系列行之有效的经验，为房地产的专家型律师。

<<城中村改造法律实务>>

书籍目录

前言 第一章基础理论篇 第一节“城中村”基本概念与特点 一、不同视角下的“城中村” 二、部分地方以立法形式对“城中村”进行概念界定 三、“城中村”特点归纳 第二节“城中村”改造起源与发展历程 一、改造背景 二、早期的指导思想与做法 三、目前全国现状 四、当代法律环境下“城中村”改造方向思考 五、“城中村”改造与相关概念比较 第三节宅基地基础知识 一、宅基地所有权制度演变 二、宅基地使用权特征 三、宅基地使用权取得 四、登记与发证 五、宅基地使用权法律体系的建立 六、宅基地房屋买卖与效力问题 第四节“城中村”改造立法现状与模式 一、立法概况 二、评论与建议 三、相关法律条款简要汇总 第二章程序、主体、改制篇 第一节“城中村”改造主要程序介绍 一、“城中村”改造主要阶段 二、“城中村”改造一般流程 三、参考案例 第二节“城中村”改造主模式研究 一、主体划分 二、常用主体模式介绍 三、确定主体考虑的因素 四、评论与提示 第三节开发商介入“城中村”改造价值与途径选择 一、开发商介入价值 二、开发商介入模式 三、开发商介入风险 四、开发商介入途径 五、企业参与方式 六、参与内容 七、投资回报方式 八、案例介绍 第四节“城中村”改造集体资产处理 一、现状 二、问题提示 三、公司制操作探讨 四、公司制难点问题 五、案例介绍 第五节“城中村”改造规划制定 一、法律依据 二、厘清基本概念 三、几者之间关系 四、规划案例介绍 第六节“城中村”改造土地流转 一、基本理论 二、土地用途和性质转化是“城中村”改造的前提基础工作 三、改造与土地收储 四、“城中村”改造与土地划拨 五、土地出让 六、“城中村”改造土地管理案例介绍 第七节“城中村”改造与土地一级开发 一、立法分析 二、“城中村”改造与土地一级开发关系 三、开发商参与土地一级开发主体盈利模式 四、问题提示 五、案例 第三章补偿安置方案篇 第一节补偿安置概述 一、村民住房安置措施 二、补偿安置原则 三、补偿安置的个案分析 四、国外解决“城中村”失地农民住房安置问题的经验 五、国内外先进经验的启示 第二节补偿安置方式 一、房屋安置 二、货币补偿 三、迁建安置模式 第三节补偿范围和标准 一、补偿范围与标准 二、特殊房屋补偿安置原则 第四节产权调换的补偿安置模式 一、概念界定 二、主要做法介绍 三、采取产权调换可行性分析 四、利弊分析 第五节宅基地置换房屋模式 一、产生背景 二、做法介绍 第四章综合篇

<<城中村改造法律实务>>

章节摘录

版权页：（六）确定主体和模式“城中村”改造分为政府主导型、村集体主导型、开发商主导型，模式选择取决于被改造村经济条件、地方政策和主观思想等因素，各村根据自己特点确定。财力好的村，如广州市“城中村”改造一般采取村自己成立项目公司，自我解决补偿安置和建设工程；杭州市则采取政府设立专门的农转居多层公寓建设管理中心承担“城中村”改造补偿安置具体工作。

确定主体可能涉及比较复杂的问题是村改制，难点是村股份合作制项目公司设立；另一个关键点是社会资金介入和风险控制、合作方式。

只有处理好村民、村集体、政府和投资商之间关系，实现共赢，才算得上模式正确。

（七）初步拟定补偿安置方案，进行市场预测、评估“城中村”改造的补偿安置方案是技术性非常强的工作，不能简单套用附近村的做法，每个村人均土地面积、人口密度、建筑面积、财力状况不同，补偿标准因村而异。

除确定按照人头、宅基地面积或房屋面积作为基础标准，还需考虑特殊人群、特定家庭等因素。

主体之间利益平衡、村民内部利益平衡、贫困人员利益保障机制建立需反复研究，多方征求意见，方案形成应该邀请多方主体参与，尊重村民或村民代表民主议定。

实践证明，周密细致公平合理的涵盖绝大多数人意愿的方案执行起来容易得多。

（八）以政府决定或村申请形式启动程序“城中村”改造启动主要两种方式：一种是政府通过行政程序，直接确定被改造的村，政府带动村进入改造程序；另一种是“城中村”可以主动申请列入计划，要求改造，由政府实地考察后决定是否对该村进行“城中村”改造。

从实际操作看，政府主导，双向选择比较合理，也便于操作，对于一些严重影响城市整体规划和形象的落后村，在村集体无法自身推动改造情形下，政府强制性改造也合乎公共利益需要。

（九）办理立项、批文等批准手续 建设项目批准文件称之为立项审批，是我国经济制度、政治体制中保留的行政行为，指一个建设项目只有按照法律或政策规定的条件、程序和权限经过地方各级政府发改委批准或由其核报同级政府批准后，才能进行建设的制度。

随着国务院关于投资审批制度的改革，已经由单一批准制度到批准、核准、备案分不同情况进行。

“城中村”改造作为建设项目，多数地方仍旧采取立项审批做法。

（十）土地征收、农用地转用手续“城中村”改造核心就是拆除旧村建新城，《土地管理法》规定建设活动应该在国有土地上进行，这就涉及原本属于村集体土地性质和用途改变，需按照程序办理农用地转用、土地征收手续。

（十一）“城中村”改造公告 房屋拆迁有拆迁公告，土地征收有征收公告和征收补偿安置公告，“城中村”改造计划一旦确定，进入实施阶段前，多数环节应进行公告。

目前有些地方做到发布公告、通告，告知广大村民，赋予权力义务，但关于公告内容暂无统一标准，笔者认为至少把改造时间、实施主体、联系人、联系方式等事项作为基本内容。

<<城中村改造法律实务>>

编辑推荐

《"城中村"改造法律实务》不仅适用于“城中村”改造，对于旧村改造、小城镇建设等同样具有参考价值。

<<城中村改造法律实务>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>